



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Gemeinderates  
vom 12.07.2021 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:32 Uhr  
Ende: 20:05 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Peter Englaender

Schremser, Matthias	2. Bürgermeister
Gerber, Maximiliane	3. Bürgermeisterin
Bergfeld, Karin	
Eiling-Hütig, Ute, Dr.	ab TOP 4 19:50 Uhr
Gollwitzer, Helmut	
Hansel, Günter	
Härtl, Sibylle	
Himmelstoß, Roger	
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.	
Keltsch, Michael, Dr.	
Maier, Anton	
Schuiere, Thomas	
Schultheiß, Nandl	
Zeckser, Stephan	
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Klug, Arno  
Stillmark, Jakob

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.06.2021
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. "Alte Klinik Feldafing"; Zuständigkeitsverlagerung vom Bauausschuss auf den Gemeinderat
4. Antrag auf Vorbescheid; Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; Dr.-Appelhans-Weg 6; Fl.Nr. 59
5. Antrag auf Vorbescheid; Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern mit zwei Tiefgaragen; Dr.-Appelhans-Weg 6; Fl.Nr. 59
6. Festlegung des Erfrischungsgeldes für Bundestagswahl 2021
7. Bekanntgaben / Sonstiges

Vor Eintritt in die Tagesordnung erhalten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, um Fragen an den Bürgermeister, den Gemeinderat oder die Verwaltung zu stellen.

Eine Bürgerin berichtet von Randalierern in der S-Bahn und bittet die Gemeinde tätig zu werden, da wohl auch Feldafinger Jugendliche beteiligt gewesen sein sollen. Man müsse der Jugend sinnvolle Alternative bieten.

Bgm Sontheim verweist darauf, dass für Randalie im Bereich der Bahn / S-Bahn die Bundespolizei zuständig ist und die Gemeinde keine Handhabe hat.

---

---

**TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.06.2021****Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Feldafing vom 15.06.2021 werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Abst.Ergebn.:** 14      **für**  
                  0      **gegen den Beschluss**

---

---

**TOP 2      Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher  
Tagesordnungspunkte**

Bgm Sontheim gibt bekannt, dass bei TOP 2 (Zuführung im Jahr 2020 entstehende Gewinne zu den Rücklagen in den Betrieben gewerblicher Art Wasserwerk, Verpachtungen und Kureinrichtungen) sowie TOP 3.1 (Café Max II; Aufhebung des Pachtvertrages) jeweils der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.05.2021, der Geheimhaltungsgrund entfallen ist.

---

---

**TOP 3      "Alte Klinik Feldafing"; Zuständigkeitsverlagerung vom Bauausschuss auf  
den Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss grundsätzlich gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 a der GeschO den Erlass, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach den Vorschriften des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs übertragen. Zudem entscheidet dieser gem. § 9 Abs. 3 Nr b über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und sonstiger Zustimmungen zu Bauvorhaben.

Der Gemeinderat kann jedoch eine einem beschließenden Ausschuss übertragene Angelegenheit im Einzelfall dann an sich ziehen, wenn das aufgrund des Gewichts und der Bedeutung dieser Angelegenheit oder wegen des engen Sachzusammenhangs mit einer nach Art. 32 Abs. 2 Satz 2 GO dem Gemeinderat vorbehaltenen Angelegenheit veranlasst ist. Eine Regelung in der Geschäftsordnung, wonach bestimmte Angelegenheiten bestimmten Ausschüssen zur Entscheidung übertragen sind, steht nicht entgegen, da aus begründetem Anlass von Bestimmungen der Geschäftsordnung abgewichen werden kann. Daneben wäre auch die generelle Rücknahme bestimmter, einem beschließenden Ausschuss übertragener Angelegenheiten in die Zuständigkeit des Gemeinderats ist jederzeit möglich Prandl / Zimmermann / Büchner / Pahlke, Kommunalrecht in Bayern, Art. 32 GO, Erl. 10).

Eine Überplanung des „alten Klinikareals“ ist wegen der Größe und Lage für die Gemeinde Feldafing von besonderer Bedeutung. Dies ist auch daran zu erkennen, weil der Gesamtgemeinderat die Auslobungskriterien des städtebaulichen Wettbewerbs für dieses Areal beraten und beschlossen hat.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat zieht die Zuständigkeit für den Erlass, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach den Vorschriften des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs sowie die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und sonstiger Zustimmungen zu Bauvorhaben im Bereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Westlich und östlich der Possenhofener Str.“ an sich.

<b>Anwesend:</b>	<b>14</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>14</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 4     Antrag auf Vorbescheid; Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; Dr.-Appelhans-Weg 6; Fl.Nr. 59**

Bgm Sontheim führt in die Thematik ein und erläutert, dass in diesem Fall eine angedachte Veränderungssperre leider nicht möglich ist. Es fehlt an den „harten Zielen“ der Gemeinde, da diese erst im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt werden sollen. Herr Lippens von C 7 erhält Gelegenheit die Motivation der Vorbescheidsanfragen im Gremium zu erläutern.

Das Grundstück Fl.Nr. 59 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Westl. u. Östlich der Possenhofener Straße“, der seit dem 15.12.1975 rechtskräftig ist. Im Bebauungsplan ist für das Grundstück WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. In dem Vorbescheid wird die Variante 1.1 und 1.2 abgefragt.

**Variante 1.1**

Der Bauherr plant im Baufenster des Bebauungsplans vier Baukörper mit jeweils drei Vollgeschossen zu errichten. Zudem sind teilweise Nichtvollgeschosse geplant, die zum größtenteils unterirdisch und nur zur Ostseite (Possenhofener Straße) hin freigestellt sind. Dies ergibt sich aus dem vorhandenen natürlichen Gelände auf dem Grundstück.

Die Zufahrt der mehrgeschossigen Tiefgarage (ca. 180 Stellplätze) erfolgt über die Possenhofener Straße im südöstlichen Grundstücksbereich.

Alle Gebäude werden über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen, pro Stockwerk befinden sich in der Regel 5-8 Wohnungen.

Die Gebäude haben gemäß der B-Plan-Festsetzung ein Flachdach. Teilweise springen die obersten Geschosse aufgrund der Abstandsflächen unterschiedlich tief zurück.

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Da die BauNVO aus dem Jahr 1968 anzuwenden ist, sind von den Nichtvollgeschossen die Aufenthaltsräume

einschließlich ihrer Treppenträume für die GFZ mit zu berücksichtigen. Da zum aktuellen Planungsstand die genauen Wohnungsgrundrisse und damit auch die Größe der Aufenthaltsräume, der Treppenträume und Flure nicht feststehen, wurde in den jeweiligen Geschossen der gesamte Bereich, in denen anrechenbare Flächen denkbar sind, rechnerisch angesetzt. Bei der Konkretisierung der Planung wird sich die Geschossfläche vermutlich noch reduzieren, da die Flächen von Nichtaufenthaltsräumen (z.B. Bäder, Abstellkammern) abgezogen werden.

Im Bebauungsplan ist eine bergseitige Gesimshöhe von 10,30 m und eine talseitige Gesimshöhe von 11,90 m festgesetzt. Eine Gesimshöhe ist kein bestimmter Rechtsbegriff und wird von der Verwaltung als Wandhöhe ausgelegt. Eine endgültige Definition soll vom Landratsamt Starnberg erfolgen.

Die Vorgaben der Höhen, der Vollgeschosse und der zulässigen GRZ und GFZ werden eingehalten.

#### Frage

Ist das in der Variante 1 .1 dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?

Aus Sicht der Verwaltung entspricht die Variante 1.1 den Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

#### **Variante 1.2**

Bei der Variante 1.2 ist ein weiteres Terrassengeschoss als 4. Vollgeschoss geplant. Dadurch wird die im Bebauungsplan vorgegebene Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten. Auch die vorgegebene GFZ von 0,6 wird leicht überschritten (0,64).

#### Frage

Ist das in der Variante 1.2 dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn die nachfolgend beantragten Befreiungen erteilt werden?

a) Es wird eine Befreiung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bei jedem Baukörper um 1 Vollgeschoss beantragt.

*Erläuterung Bauherr: Das planerische Grundkonzept bleibt bei dieser Abweichung aber ohne weiteres erhalten. Es wird sogar eher eingehalten als unter Ansetzung des Bestandes für den der Bebauungsplan geschaffen wurde. Das Bestandsgebäude hält die Vorgaben des Bebauungsplans ebenfalls nicht ein und wirkt deutlich massiver und dominanter als die geplanten vier Gebäudekörper. Die Grundzüge der Planung sind daher nicht berührt. Die bei dieser Variante hinzukommenden Terrassengeschosse fügen sich städtebaulich harmonisch ein. Auch die Abstandsflächen sind unter Beachtung der strengen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Feldafing eingehalten, so dass eine hohe Wohnqualität entsteht. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen.*

b) Es wird hilfsweise eine Befreiung von der festgesetzten Höhengabe bei jedem Baukörper um 3,50 m beantragt.

*Erläuterung Bauherr: Der „Hilfsantrag“ ergibt sich daraus, dass bereits nicht eindeutig ist, ob überhaupt ein Verstoß gegen die im Bebauungsplan enthaltene Höhengabe bei der abgefragten Variante vorliegt. Das maßgebliche Gesims betrifft die vorderen Außenwände. Hierfür sind wie bei der Variante 1.1 die Vorgaben eingehalten. Sofern auch die Höhe des zurückversetzten Geschosses relevant sein sollte, gilt das gleiche wie bei der Befreiung*

*unter Ziff. a). Gerade in Bezug auf die talseitigen Höhen hält das Bestandsgebäude die Vorgaben mit Überschreitungen von mehr als 7 m in einigen Bereichen nicht ein. Die deutlich geringere Überschreitung um 3,50 m sind daher mehr als verträglich.*

c) Es wird eine Befreiung von der festgesetzten GFZ von 0,6 auf eine GFZ von 0,64 beantragt.

*Erläuterung Bauherr: Die Überschreitung der GFZ ist bedingt durch die zusätzlichen Terrassengeschosse. Wie eingangs dargelegt, ist davon auszugehen, dass sich die GFZ nochmals etwas verringert, weil die Nichtaufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen hier mangels detaillierterer Planung pauschal mitgerechnet wurden. Die ohnehin geringfügige Überschreitung der GFZ wird also letztlich noch geringer sein. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen städtebaulich vertretbar.*

Die Variante 1.2 widerspricht dem Bebauungsplan. Aus Sicht der Verwaltung können die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erteilt werden, da die Abweichungen städtebaulich nicht vertretbar sind und die Grundzüge der Planung berührt werden. Das Bestandsgebäude wurde bereits vor der Bebauungsaufstellung errichtet.

GR Zeckser bittet um Aufnahme ins Protokoll, dass seine Fragen hinsichtlich weiterer rechtlicher Hinderungsgründe für eine Veränderungssperre, die Zulässigkeit der Vorbescheidsfragen sowie zum Sachbescheidungsinteresse der Gemeinde nicht ausreichend beantwortet wurden.

Bgm Sontheim weist dies zurück.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Frage der Variante 1.1 des Vorbescheids Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 59.

Zu den Fragen der Variante 1.2 wird das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da die Variante 1.2 nicht dem Bebauungsplan entspricht und die Befreiungen nicht erteilt werden können.

**Anwesend: 15**

**Für den Beschluss: 12**

**Gegen den Beschluss: 3**

Das Grundstück Fl.Nr. 59 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Westl. u. Östlich der Possenhofener Straße“, der seit dem 15.12.1975 rechtskräftig ist. Im Bebauungsplan ist für das Grundstück WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Auf dem Grundstück sind sieben Baukörper mit jeweils vier Vollgeschossen und teilweise „Nicht-Vollgeschossen“ geplant. Die Nicht-Vollgeschosse ergeben sich aus dem vorhandenen natürlichen Gelände auf dem Grundstück. Geplant sind Mehrfamilienhäuser. Auf dem Grundstück sind zudem zwei Tiefgaragen (ca. 250 Stellplätze) mit Zufahrt über die Possenhofener Straße im südöstlichen Grundstücksbereich und über den Dr.-Appelhans-Weg im nordwestlichen Grundstücksbereich geplant. Alle Gebäude werden über 1-2 innenliegende Treppenhäuser erschlossen, pro Stockwerk befinden sich in der Regel 5-8 Wohnungen.

Die Dächer sind als Flachdächer geplant. Die jeweils obersten Stockwerke sind zurückversetzt.

Die GRZ ist mit 0,28 geplant und die GFZ mit 1,00 (Festsetzung BPlan GRZ 0,20 und GFZ 0,60).

**Frage 1:** Ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig?

Aus Sicht der Verwaltung ist das Bauvorhaben unzulässig, da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten werden. Zudem wurden die erforderlichen Befreiungen nicht abgefragt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat verweigert das gemeindliche Einvernehmen zu der Frage des Vorbescheids Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern mit zwei Tiefgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 59.

<b>Anwesend:</b>	<b>15</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>15</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 6      Festlegung des Erfrischungsgeldes für Bundestagswahl 2021**

Anlässlich der Bundestagswahl am 26.09.2021 ist die Höhe des Erfrischungsgeldes für die Wahlhelfer vom Gemeinderat festzulegen. In den umliegenden vergleichbaren Gemeinden ist das Erfrischungsgeld wie folgt vorgesehen:

Pöcking:	60,-- €
Berg:	50,-- €
Herrsching:	50,-- €

Bei den letzten Wahlen wurde ein Erfrischungsgeld in Höhe von 40,-- € ausbezahlt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Erfrischungsgeld für die Bundestagswahl 2021 an die Nachbargemeinden anzulehnen und auf 50,-- € zu erhöhen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Feldafing legt das Erfrischungsgeld wie folgt fest:  
Das Erfrischungsgeld für die Bundestagswahl am 26.09.2021 beträgt 50,-- €.

<b>Anwesend:</b>	<b>15</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>15</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 7    Bekanntgaben / Sonstiges**

- GRin Schultheiß bedankt sich bei der Verwaltung dafür, dass das alte Clubheim in der Stadionstraße abgerissen wurde und aufgeräumt worden ist.
- GRin Härtl erkundigt sich nach der Baumaßnahme im Schluchtweg. Die Verwaltung kann hierzu keine Auskunft geben.
- GR Himmelstoß fragt nach, wann mit einer Öffnung des Kapellenweges zu rechnen ist. Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Arbeiten Ende dieser Wochen beendet sein sollen.
- Ortsteilsprecherin Schmid erkundigt sich nach Reaktionen zum Abschalten der Springbrunnen. Bgm Sontheim sind bis heute keine Reaktionen bekannt geworden.

Gefertigt:

Peter Englaender

Genehmigt:

Bernhard Sontheim  
1. Bürgermeister